

穗樓市新政利好 增城盤價價值躍升

剛需盤珠江博悅庭受惠 單位實用率達94%

灣區置業

6月以來，廣州密集出台多項樓市配套新政，從優化公積金貸款規則、推出「賣舊買新」置換補貼到創新城市更新安置模式，持續加碼支持剛需與改善型合理住房消費。

政策紅利加持之下，作為增城區發展核心板塊的荔湖新城迎來價值躍升窗口期。根據荔湖新城城市設計規劃，片區以荔湖生態綠心為依託，圍繞濱湖文旅發展「吃住行遊娛養」全鏈條業態，着力打造都市特色生態名片，未來將成為廣州創新產業重要增長極、粵港澳大灣區東岸現代化新城。地處荔湖新城政務中軸CBD的珠江博悅庭，正是片區內極具代表性的剛需品質在售楼盤。

大公報記者 帥誠廣州報道



▲珠江博悅庭客廳外連露台，望向開揚景致。



▲珠江博悅庭為大型住宅項目，共提供2820伙。

廣州樓市政策聚焦信貸減負、購房補貼兩大抓手，包括上調公積金可貸額度計算系數，以及推出總規模2億元（人民幣，下同）的「賣舊買新」購房補貼，市民完成一二手房置換最高可申領3萬元補貼。

珠江博悅庭緊鄰增城區政府核心區位，總佔地8.6萬平方米，規劃建設12幢高層與24幢小高層住宅，共提供2820伙。伴隨荔湖新城集中供地持續推進，各大房企紛紛拿地布局，片區千億級城市發展紅利逐步兌現。產業賦能方面，距離項目約1公里的低密總部園已集聚阿里巴巴、唯品會等頭部企業，園區規劃可容納1500家企業入駐，海量產業人口將帶動片區居住需求。

半圍合式布局 拉大樓幢間距

項目主推面積75至110平米兩房+一房至三房+一房連裝修戶型，適配多元置業需求。其中，75平米兩房+一房採用豎廳布局，四開間朝南，動靜分區合理，主人套房配置雙窗台，實用率高達94%；93平米戶型在前者基礎上優化空間尺度，客飯廳一體化搭配4.8米觀景露台，結合雙窗台打造超10米觀景面，主人套房設計大幅提升居住舒適度；110平米三房+一房戶型，南北通透，四開間朝南，額外可拓展近11.5平米贈送空間。全屋採用精裝交付，標配廚房消毒櫃、熱

水器，多個戶型的「一房」預留靈活改造空間，可隨着家庭人口結構變化優化居住格局。

珠江博悅庭內部採用半圍合式建築布局，拉大樓幢間距，保障每戶採光與觀景視野；小高層樓幢採用一梯兩戶設計，兼顧居住私密性與出行舒適度。小區精心打造約6萬平米中軸景觀園林，融合東方美學設計理念，布局林下書吧、架空層泛會所、全齡兒童樂園等多元休閒空間，適配全年齡段業主的日常休閒、社交康養需求。

對外交通方面，片區規劃地鐵16號線、21號線、28號線三條軌道交通線路，周邊環繞珠三角環城高速、莞深高速等五條高速公路，快速串聯穗莞深三地，一小時灣區生活圈已然成型。現階段區域出行以自駕、公交為主，項目1公里內設有千鶴街總站（豪園）等公交站點，可便捷接駁日常通勤出行。

六大公園環繞 成熟商圈匯聚

全維度的優質教育資源，是項目核心配套亮點。珠江博悅庭自建一所佔地面積約5120平米的18班幼兒園，步行700餘米即可抵達石灘鎮新城小學、新城幼兒園；項目3公里內集聚10所中小學及幼兒園，天恩雙語學校、增城一中、黃岡中學廣州增城學校等優質學府環伺，實現從學前教育到高中階段的一站式教育配套，極大便利業主

子女入學就讀。

生態宜居屬性同樣突出，項目步行約500米便可坐擁約7000畝荔湖優質生態資源，硅谷公園、鶴之洲濕地公園等六大城市公園環繞四周，推窗即享山水綠意，閒暇休閒、戶外運動都有充足場景選擇。醫療配套方面，前海人壽廣州總醫院、廣州市婦兒兒童醫療中心增城院區、廣州市增城區中醫醫院多家三甲醫療機構落地周邊，全方位守護業主全家健康。

商業配套上，大嘉發超市、百果園等商業已投入運營，項目自配建近2500平米社區商業，5公里內直達增城萬達廣場、東匯城兩大成熟商圈，日常購物、休閒娛樂需求均可一站式滿足。

珠江博悅庭

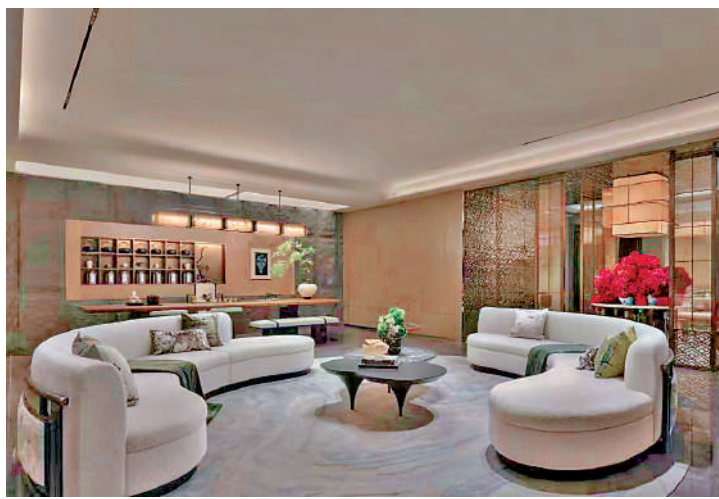
地址	廣州增城區石灘鎮南北大道西側
發展商	廣州增潤房地產
佔地面積	8.6萬平方米
建築面積	38萬平方米
單位量	2820伙
熱門戶型	75平米：兩房+一房兩廳 93平米：兩房+一房兩廳 110平米：三房+一房兩廳



▲珠江博悅庭房間連窗台，實用見使。



▲珠江博悅庭110平米三房+一房兩廳戶型圖。



碧桂園鳳凰城·鳳樾府

地址	廣州增城區永寧街道鳳凰城大道8號
發展商	增城市碧桂園物業
佔地面積	3.7萬平方米
建築面積	5.3萬平方米
單位量	66伙
熱門戶型	191平米：別墅 295平米：別墅

▲碧桂園鳳凰城·鳳樾府主推面積191至295平米別墅。

鳳樾府推雙拼別墅 面積191平米起

歷經二十餘年開發，廣州東部大盤碧桂園鳳凰城已發展成為配套完善、生活氛圍濃厚的成熟大城。該盤推出全新別墅組團碧桂園鳳凰城·鳳樾府，僅提供66伙雙拼別墅，憑藉近乎1:1的空間贈送比例，成為廣州東部改善置業的優質選擇。

碧桂園鳳凰城·鳳樾府物業建築高度約20米，主推面積191至295平米雙拼別墅。項目地處鳳凰城核心，被鳳雅苑、鳳湖苑兩大成熟別墅組團環繞，居住圈層純粹。社區配備多條巴士直達廣州市區，自駕可快速接駁廣園快速路，輕鬆串聯主城，穗莞深通勤出行便捷高效。

地下室高3.6米 具拓展空間

社區景觀設計融入宋式園林簡約美學，入口打造下沉庭院、鳳樾會所、階梯公園等休閒配套，營造雅緻的東方歸家體驗。兩款主力戶型均採用地下一層配地上三層布局，地下室層高約3.6米，拓展空間充裕。

其中191平米別墅，搭配7米挑高270度中空客廳，40平米主人房坐擁三面採光與觀景視野，地下室最高可贈送170平米使用面積，業主可私享花園與天台空間。295平米別墅打造13米

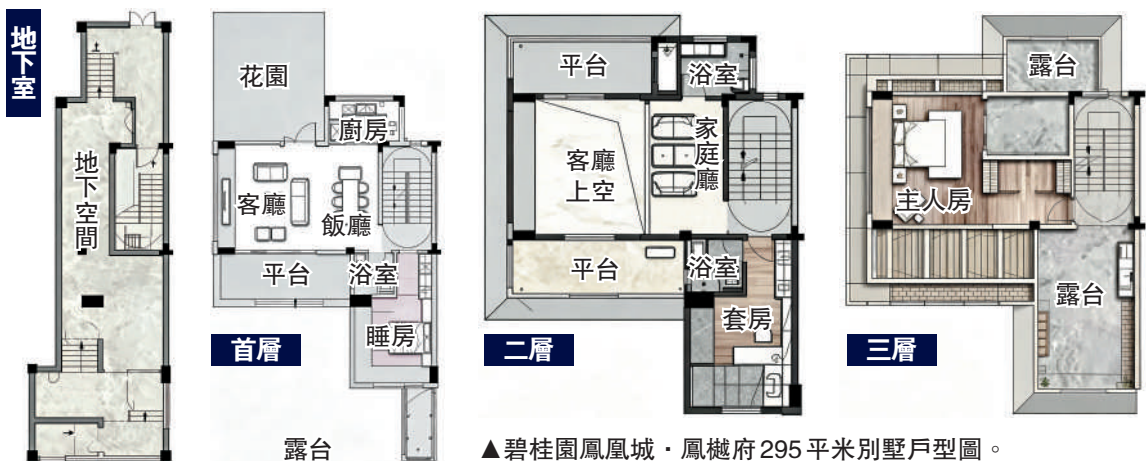
超大面寬格局，客飯廳面積約78平米，搭配7米挑高觀景客廳，部分睡房配備全景轉角窗，地下室可拓展面積達170至300平米，可靈活改造為影音室、茶室、健身區等功能空間。

教育資源是片區核心優勢，區域匯聚12所優質院校，覆蓋幼兒園至全學齡段，在家門口即可滿足子女從學前到高中畢業的教育需求。

商業方面，鳳凰城約40萬平米商業配套已全面成熟，項目西側規劃臨街商業區，日常生鮮採購、休閒消費便利。醫療配套同樣完善，除鳳凰城社區醫院外，南方醫院增城院區、中山三院嶺南分院兩所三甲醫院，以及新塘醫院、暨南大學附屬暨華醫院等多家醫療機構分布周邊，全方位守護業主健康。



▲碧桂園鳳凰城·鳳樾府別墅項目，環境優美。



▲碧桂園鳳凰城·鳳樾府295平米別墅戶型圖。



越秀華發悅見星城

地址	廣州增城區品福中路16號
發展商	越秀地產、華發集團
佔地面積	3.1萬平方米
建築面積	9.6萬平方米
單位量	690伙
熱門戶型	78平米：三房兩廳 98平米：四房兩廳

▲越秀華發悅見星城戶型由三房至四房。

悅見星城共690伙 享片區發展紅利

越秀華發悅見星城位於廣州知識城二期核心板塊，直線距離千億能級的知識城核心區約4.5公里，深度承接中新雙城聯動發展紅利，與中新鎮一體化共建共享產業、交通、教育、醫療等全系統公建配套，坐享片區發展提速紅利。

休閒配套齊全 戶戶賞景

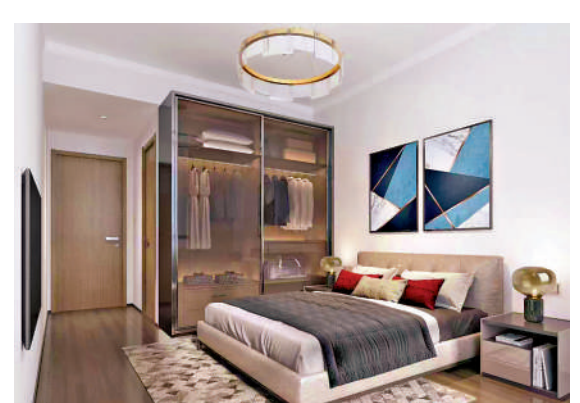
項目由5幢18至32層高住宅組成，提供690伙，主打高實用剛需戶型，主推面積78至98平米三房至四房戶。其中78平米三房兩廳戶，直向約2.7萬平米中央園林，超50米開闊樓間距，無遮擋觀景視野，小戶型也能享極致居住質感。88平米三房兩廳戶，純南向三開間，採光通透，同等面積實現空間最大化利用，戶戶瞰園觀景。98平米四房兩廳戶為稀缺單邊位戶型，南北通透，採光通風條件優越，雙面觀景，可享南向中央園林景致與北向自然山景，兼具舒適度與宜居度。

社區打造精緻宜居體驗，匠心構築全齡詩意人居。園區精心栽種鳳凰木、雞蛋花、荔枝樹等多元綠色植物，營造層次豐富、四季常青的園林景觀。社區規劃多元休閒場景，配備兒童足球場、露營草坪、飛盤高爾夫場地、兒童滑梯、健

身器材等全齡設施，滿足住戶多元需求。同時社區被雙公園環繞，北鄰生態公園，南向直通私家中央公園，推窗見綠、出門入園，解鎖自然愜意的居住體驗。

交通通達性是項目核心亮點，小區出入口配套公交站點，約15分鐘即可接駁中新地鐵站；搭乘地鐵快線，1站直達黃埔、5站暢達天河。自駕出行優勢更為突出，項目鄰近中新高速出入口，廣河、濟廣、廣州北三環三大高速環繞，依託知識城大道主幹道，約15分鐘直達知識城商圈、45分鐘通達天河核心圈層。

教育配套方面，項目雖無自建小學，但優質公立學府環伺，距中新三小、福和中學僅約800米，實現目送式上學。



▲越秀華發悅見星城主打高實用剛需戶型。



▲越秀華發悅見星城78平米三房兩廳戶型圖。



▲32層高住宅組成。越秀華發悅見星城由5幢18至